

Portefeuillehouder

Raadsvoorstel

Organisatie onderdeel
Ruimtelijke Ontwikkeling

Onderwerp

Stedenbouwkundig kader en randvoorwaarden Planetenbaan en het Kwadrant Maarssenbroek

E-mail opsteller

ilse.vaartjes@stichtsevecht.nl

gwen.van.mossevelde@stichtsevecht.nl

Begrotingswijziging

Telefoonnummer opsteller

0346254384

Registratie nummer

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. In te stemmen met het Stedenbouwkundig kader en Randvoorwaarden document voor Planetenbaan en het Kwadrant.
2. Dit document als kader voor planologische procedures en anterieure overeenkomsten met de eigenaren te gebruiken.

Samenvatting

De Planetenbaan en het Kwadrant zijn op dit moment een losse verzameling van veelal leegstaande kantoor- en bedrijfspanden. De locatie is sinds 2015 daarom zowel bij de gemeente als de provincie in beeld als transformatielocatie. Transformatie naar woningen in een stedelijk milieu levert een aanzienlijke bijdrage aan de woningbouwopgave. Een aantal kantoorpanden is of wordt al getransformeerd tot woningen en voor andere locaties zijn initiatieven voor sloop/nieuwbouw. In totaal is op de locatie ruimte voor ongeveer 1500 tot 2300 woningen. Dit betreft gestapelde woningbouw (appartementen), waarvan minimaal 30% sociale huur, 30% middenhuur en 10% in het grotere segment.

De locatie kent 6 verschillende initiatiefnemers. Om een toekomstbestendig en hoogwaardig woon- en werkgebied te creëren zijn duidelijke randvoorwaarden noodzakelijk. Op basis van het Stedenbouwkundig kader en Randvoorwaarden document kunnen we heldere afspraken maken met de initiatiefnemers en andere partijen over de toekomstige ontwikkeling.

Bijlagen

1. Stedenbouwkundig kader en randvoorwaarden document Planetenbaan en het Kwadrant oktober 2019
2. Samenvatting inloopavond 31 januari 2018
3. Mobiliteitsonderzoek Maarssenbroek, Arcadis d.d. 28 oktober 2019

Doel en beoogd maatschappelijk effect

De Planetenbaan en het Kwadrant zijn op dit moment een losse verzameling van veelal leegstaande kantoor- en bedrijfspanden. Transformatie naar woningen in een stedelijk milieu levert een aanzienlijke bijdrage aan de woningbouwopgave.

Voor de Planetenbaan en het Kwadrant willen we gezien de omvang van het aantal te bouwen woningen (maximaal 2300) een zo gevarieerd mogelijke doelgroep aan bewoners die daar ook in de toekomst prettig zullen wonen. Om te zorgen dat deze bewoners straks met plezier op de Planetenbaan wonen stellen we juist deze ruimtelijke en programmatische kaders. Het doel van het stedenbouwkundig kader en randvoorwaardendocument is om te zorgen dat de individuele plannen straks goed op elkaar worden afgestemd en er ook kwaliteit aan de bestaande omgeving wordt toegevoegd zodat er een goed woon – en leefklimaat ontstaat. Dit doen we door eisen te stellen voor een groene inrichting, plaats van de entree's en binnengebieden te vragen die met gemeenschappelijke voorzieningen uitnodigen tot interactie tussen de bewoners.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

Economische visie

In 2015 heeft de gemeente de Economische Visie vastgesteld. Hierin zijn de mogelijkheden voor transformatie van de Planetenbaan benoemd. Daarbij wordt als kans benoemd het uit de markt nemen van kansloos vastgoed. In 2016 is het beleidskader leegstand kantoren vastgesteld en besloten om voor transformatie van de Planetenbaan een gebiedsgerichte aanpak te starten. Dit is in lijn met de Thematische Structuurvisie kantoren (TSK) van de provincie Utrecht.

Woonvisie

De raad heeft op 2 juli de geactualiseerde Woonvisie vastgesteld met een amendement met betrekking tot het percentage middenhuur woningen. In dit amendement is aangegeven dat het op te leggen percentage middenhuur afhangt van het woningbouwbehoefte-onderzoek per locatie/kern. Voor de kern Maarssenbroek is dit 30%.

Argumenten

De locatie is geschikt voor een stedelijk milieu met appartementen in grotere gebouwen en omgeven door een stevige groenstructuur

Planetenbaan en Het Kwadrant liggen ingeklemd tussen twee bestaande groenstructuren (Maarssenbroeksedijk met bomenlaan en watergang, en de Ruimteweg met een brede groene berm). Met de transformatie naar een woonomgeving kan een meer aantrekkelijke groene inrichting van de omgeving worden bereikt. Daarnaast heeft het plangebied nu gemiddeld grotere gebouwen dan elders in de wijk, waardoor het al een stedelijke uitstraling heeft en hogere bebouwing stedenbouwkundig ingepast kan worden. De hoogte van de bestaande hoogste toren op Cornerplaza (49 m) is hierbij als uitgangspunt genomen. Per deelgebied is daarnaast één hoogteaccent van maximaal 70 meter mogelijk. Dit is alleen toegestaan in de zone het verst van de bestaande woningen en onder voorwaarden (wind, zon etc.). Het hoogteaccent is daarnaast alleen mogelijk indien het deelgebied door de eigenaren gezamenlijk wordt ontwikkeld en is daarmee een stimulans om het deelgebied gezamenlijk te ontwikkelen. Hiermee wordt een kwaliteitsverbetering van het openbaar gebied bereikt doordat het gebied in één keer wordt ontwikkeld.

Om een aantrekkelijk woongebied te realiseren zijn duidelijke randvoorwaarden noodzakelijk

Het plangebied kent zes verschillende initiatiefnemers die gedurende het planproces kunnen wijzigen. Daarom is het van belang dat de verschillende initiatieven goed op elkaar worden afgestemd. Ook is een aantal locaties reeds getransformeerd naar wonen en zullen de plannen binnen deze bestaande situatie moeten worden ingepast.

De ontwikkeling van de Planetenbaan en Het Kwadrant draagt bij aan de woningbouwopgave en een gedifferentieerd woonaanbod.

Voor eisen ten aanzien van de verscheidenheid aan woningtypes sluiten we aan op het gemeentelijk beleid (de geactualiseerde Woonvisie). 30% van de woningen moet sociale huur worden, 30% middenhuur. Daarnaast hebben we een extra eis gesteld dat tenminste 10% van de woningen groter moet zijn dan 75m² juist voor de doorstromers vanuit eengezinswoningen in Maarssenbroek, maar straks ook voor starters die graag op deze plek willen blijven wonen maar inmiddels doorstromer zijn geworden.

De Planetenbaan en het Kwadrant leent zich voor het aantrekken van specifieke doelgroepen zoals ouderen die binnen de wijk willen doorstromen naar een levensloopbestendige woning (bijvoorbeeld vanuit de eengezinswoningen in Maarssenbroek) en starters, die kunnen profiteren van de goede uitvalslocatie. Er worden daarom verschillende type woningen in het gebied gerealiseerd. Ten behoeve van een divers en gemengd woonprogramma per deelgebied is het woonprogramma flexibel en uitwisselbaar binnen het deelgebied.

De gemeentelijke oppervlakte eisen ten aanzien van middenhuurwoningen zorgen voor middenhuurwoningen van een bepaalde maat, maar deze zullen qua afwerking redelijk basic zijn. De ontwikkelaars geven aan dat er ook een markt is voor woningen met een middenhuurprijs waarbij bijvoorbeeld een keuken met apparatuur aanwezig is. Bij dezelfde huurprijs leidt dit volgens het wsw-puntensysteem tot een kleinere woning. Een luxer afwerkingsnivo trekt een ander type bewoner wat de differentiatie ten goede komt. Daarom wordt voorgesteld dit ook binnen de 30% middenhuur mogelijk te maken.

Daarnaast vragen we de ontwikkelaars om woningen te realiseren met flexibele plattegronden zodat bijvoorbeeld kleinere woningen later samengevoegd kunnen worden tot grotere.

Dit alles om juist een toekomstbestendige woonwijk te maken waar mensen graag wonen en dus ook willen blijven.

Terugdringen leegstand kantoren, maar bestaande bedrijven wel kans bieden in het gebied te blijven danwel terug te keren

Het ontwikkelen van de Planetenbaan en het Kwadrant tot een gemengd woon-werkgebied past bij de strategische positie van de locatie. Ondanks het accent op woningbouw is een zorgvuldige inpassing van andere functies essentieel. Een mix van woningen, commerciële en / of maatschappelijke bedrijfsruimten zorgt voor een levendigheid op verschillende momenten van de dag en zorgt ervoor dat geen monocultuur ontstaat.

Input inloopavond is meegenomen

De grootste zorgen die op deze avond zijn geuit betreft de verkeerstoename die kan leiden tot geluidsoverlast en een toename van fijnstof. Inmiddels wijst het mobiliteitsonderzoek uit dat de omliggende infrastructuur de toename van verkeer aan kan (zie verder onder "mobiliteitsonderzoek"). Er zullen nadere geluids- en luchtkwaliteitsonderzoeken uitgevoerd voordat we een planologische procedure starten. Indien nodig zullen maatregelen worden getroffen.

Een andere zorg was de privacy voor de woningen langs de Ruimteweg. Daarom is in nu opgenomen dat het hoogteaccent alleen aan de zijde van de Maarssenbroeksedijk of de Zuilense Ring mag worden gerealiseerd.

Op de informatieavond kwamen ook mogelijk toekomstige bewoners. Daaruit bleek ook de behoefte aan grotere woningen (>75m²). Dit is verwerkt in het woonprogramma.

Dit besluit draagt bij aan een duurzame gemeente waar je prettig kan wonen en werken.

In het randvoorwaardendocument zijn diverse eisen en wensen opgenomen om te kunnen voldoen aan de ambitie om in 2030 een klimaatneutrale gemeente te zijn. Het is van belang dit in een vroeg stadium in het plan te integreren.

Voor het gehele gebied wordt een energievisie opgesteld met de ambitie om het plangebied als geheel energie neutraal te ontwikkelen. De afspraken over de uitvoering van de maatregelen worden vastgelegd in de te sluiten overeenkomsten. Daarnaast zijn de volgende punten met betrekking tot duurzaamheid opgenomen:

- Er worden eisen gesteld aan het ontwerp van de openbare ruimte en de gebouwen om bij te dragen aan klimaatadaptatie, een prettig leefklimaat en een gebruikruimte die lang aan de wensen van gebruikers voldoet.
- Goede langzaamverkeersverbindingen zijn essentieel om het fiets en OV gebruik te bevorderen. Er zal een goede fietsroute komen naar het station Maarssenbroek, Amsterdam en Utrecht.
- Er komen goede en voldoende fietsparkeermogelijkheden waarbij hoge normen worden gehanteerd om het fietsgebruik te bevorderen.
- Er worden eisen gesteld aan de realisatie van waterberging en elke kavel moet tenminste voor 50% een groene inrichting met verblijfskwaliteit hebben. Dit helpt ook tegen hittestress.
- Op dit moment wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor energieopwekking, bijvoorbeeld door Thermische Energie uit het Amsterdam Rijnkanaal te halen.

Uit het mobiliteitsonderzoek blijkt dat het wegennet de ontwikkelingen aankan

Om zeker te weten dat er geen negatieve effecten ontstaan met betrekking tot de capaciteit en doorstroming vanwege de verschillende ontwikkelingen in Maarssenbroek heeft Arcadis een mobiliteitsonderzoek uitgevoerd (bijlage 4). Hierbij is gekeken naar verschillende varianten en zijn ook andere ontwikkelingen in de omgeving mee genomen. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat ook in de maximale woningbouwvariant Planetenbaan en Het Kwadrant de capaciteit van de wegen en kruispunten voldoende is. Alleen het kruispunt Ruimteweg/ Maarssenbroekseslag moet worden aangepast, wat in de stedenbouwkundige uitgangspunten al is meegenomen.

Voor de doorstroming van het verkeer zijn verder geen maatregelen nodig. Wel zal in een later stadium worden onderzocht welke maatregelen nodig zijn om de verkeersveiligheid te vergroten. Dit geldt met name voor aanpassingen aan de Maarssenbroeksedijk en daaraan gelegen kruispunten.

Kanttelingen

1. Er wordt afgeweken van de gemeentelijke Parkeernormen in het GVVP 2015

Gezien het karakter van het toekomstige gebied en de doelgroepen is onderzocht op welke wijze de de parkeernormen van het GVVP kunnen worden toegepast en waar maatwerk mogelijk is (zie het onderzoek van Arcadis, bijlage 2 van het randvoorwaardendocument). Hieruit blijkt dat beperkt afwijken van de parkeernorm mogelijk is. Dit kan bijvoorbeeld als het bezoekersparkeren wordt

geclusterd. Mochten er door de initiatiefnemers verregaande slimme mobiliteitsconcepten worden toegepast is een verdere bijstelling van de parkeernorm mogelijk.

2. *De retailnota geeft op dit moment geen opening om winkels in het gebied toe te staan.*

Voor het wetslagen van dit plan is heroverweging van de retailvisie op dit punt nodig. We willen graag meebewegen op moderne ontwikkelingen en op pilotbasis aan de slag met woonondersteunende kleinschalige retail in de plint. Te denken valt bijvoorbeeld aan een buurtbakkertje of een fietsenmaker die ook fietsen mag verkopen.

3. *Er is gekozen voor het uitgangspunt 30% middenhuur zoals het woningbehoefte per kern onderzoek van Companen aangeeft maar met een differentiatie naar afwerkingsnivo.*

Op basis van de oorspronkelijke eis in de concept Woonvisie voor percentage middenhuur (20%) is gesproken met de ontwikkelaars in het gebied. Hieruit blijkt dat zij feitelijk meer woningen met een huurprijs tussen €720 en € 900 willen realiseren, maar dat deze waarschijnlijk niet zullen voldoen aan de gestelde eisen met betrekking tot oppervlakte in relatie tot huurprijs. Zij zien ook markt voor woningen met een luxer afwerkingsnivo (bijvoorbeeld keuken met oven en vaatwasser en/of gestoffeerde woningen). Op basis van de WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) huurprijsberekening kunnen deze woningen daarom kleiner uitvallen bij dezelfde huurprijs. Omdat we juist een differentiatie van woningen op de Planetenbaan willen is dit wenselijk en willen wij voor dit project deze afwijking toestaan.

4. *Voortoets mbt stikstofdepositie en MER (Milieu Effect Rapportage) wordt nog uitgevoerd*

Voorafgaand aan de planologische procedures zal een voortoets worden uitgevoerd om in beeld te brengen wat de gevolgen zijn van de ontwikkeling op de Natura2000 gebieden. Deze voortoets maakt onderdeel uit van de MER die voor de ontwikkeling zal worden opgesteld nadat u heeft ingestemd van de randvoorwaarden.

Communicatie

Op 21 januari 2019 is een inloopavond gehouden waar ongeveer 80 bezoekers op af kwamen. In bijlage 2 is hier een samenvatting van gegeven. Circa 20 bezoekers hebben hun mailadres achtergelaten. Deze zullen we regelmatig informeren over het planproces. Daarnaast zal bij elke vervolgstap in het planproces een informatieavond worden georganiseerd.

Bij de planvorming zijn meerdere partijen betrokken. Dit betreft onder meer provincie, waterschap, omwonenden, omliggende bedrijven, wijkcommissies etc. Bij de verdere planvorming wordt daarom een communicatieplan opgesteld. Doel hiervan is ook om de 'branding' van Planetenbaan te vergroten.

Financiën, risico's en indicatoren

Met de marktpartijen is een intentieovereenkomst gesloten waarin een eerste bijdrage in de plankosten is geregeld. Deel B van het randvoorwaardendocument is hiervoor de onderlegger. Daarnaast hebben we de intentie om voor het kostenverhaal een gebiedsfonds in te stellen. Hierin moeten alle partijen, (initiatiefnemers, gemeente en provincie) een bijdrage storten waaruit bovenwijkse voorzieningen, plankosten en dergelijke betaald kunnen worden. Bij de planologische procedure zullen we anterieure overeenkomsten sluiten met de marktpartijen.

In 2016 is door de raad besloten dat voor transformatie van bestaande kantoren de kruimelgevallenregeling kan worden toegepast. Dit is een eenvoudige planologische procedure. Het nadeel hiervan is dat wij als gemeente minder eisen kunnen stellen aan het plan. Bij nieuwbouw

kunnen we dit wel. Als de planvorming te lang duurt of als we te veel eisen gaan stellen ontstaat het risico dat initiatiefnemers afhaken en ervoor kiezen de bestaande kantoren te transformeren naar woningen via de kruimelgevallenregeling. Dit komt de beoogde kwaliteit van het gebied niet ten goede. Ook worden er dan minder woningen gerealiseerd waardoor we niet kunnen voldoen aan de woningbouwopgave.

Vervolg

Nadat u met het Randvoorwaardendocument heeft ingestemd dient het als basis voor de planuitwerkingen van de marktpartijen. Er wordt voor de gehele locatie of per deelgebied een planologische procedure doorlopen en per partij wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin onder andere het kostenverhaal wordt geregeld.

Voor het planproces Planetenbaan doorlopen we het spoorboekje. Het spoorboekje geeft aan wat moet en ook wat kan. De eerste stap, het startdocument, was de kansenkaart die in 2016 is vastgesteld. Het nu voorliggende document is tot stand gekomen na raadpleging van omwonenden middels een informatieavond en gesprekken met omwonenden en ondernemers. Het Randvoorwaardendocument is het eerste onderdeel van de 2e stap van het spoorboekje. Een volgende stap in het proces is het opstellen van een beeldkwaliteitsplan (met kavelpaspoort per deelgebied).

Initiatieven zullen aan het Randvoorwaardendocument en kavelpaspoort worden getoetst. Omdat iedere ontwikkeling zijn eigen tempo heeft is nog niet zeker hoeveel planologische procedures gevoerd gaan worden. Voor iedere procedure zal in ieder geval een informatieavond worden gehouden. Voor de planontwikkeling zal een website worden opgezet zodat voor iedereen de laatste stand van zaken te raadplegen is.

Raadsleden worden daarnaast over de initiatieven geïnformeerd via raadsinformatiebrieven en informatieve sessies. Indien gaande het planproces er grote wijzigingen komen op het Randvoorwaardendocument zullen we de plannen opnieuw aan u voorleggen.